

## **Suelo y viviendas en busca de comprador. Impacto de las políticas liberalizadoras en España y consecuencias en la actual crisis económica**

Sagrario Ortiz Núñez

Arquitecta Doctorando en Urbanismo, Universidad Politécnica de Madrid

Docente Investigadora, Laboratorio de Arquitectura y Urbanismo, UPB - Medellín

### **RESUMEN**

Durante el período 1997-2006, España atravesó un ciclo inmobiliario expansivo de gran potencia. Se trataba de un ciclo “alcista”, tanto en precios como en cantidad de viviendas a producir, pero sin resolver las necesidades de la población de bajos recursos. Entre los diversos factores que contribuyeron a esta situación encontramos el conjunto de medidas de liberalización económica que impulsó el Estado a partir de 1996, en las que se incluyeron las relacionadas con el mercado de suelo. A partir de 2008, la crisis financiera ha puesto de manifiesto una serie de anomalías en el funcionamiento del mercado inmobiliario español: elevado stock de viviendas sin vender, elevada tasa de desempleo, déficit de vivienda social y vivienda en alquiler, etc. A las numerosas consecuencias económicas se suman los graves impactos sociales y medioambientales.

**PALABRAS CLAVES:** mercado inmobiliario español, stocks de viviendas, políticas de suelo

### **1. Introducción**

El crecimiento físico que España ha experimentado durante la década 1997-2007 ha constituido el “*motor*” del crecimiento económico y ha sido el resultado del fuerte impulso que, de manera continuada, se le ha dado a la producción de viviendas nuevas. Si bien el sector residencial fue uno de los soportes fundamentales del auge económico del país por su peso específico en el PIB<sup>1</sup>, así como por el elevado número de empleos generados, a su vez, ha constituido uno de los principales factores de insostenibilidad del modelo urbano que ha impulsado.

---

<sup>1</sup>Entre 1997 y 2006, la construcción explicó hasta el 24% del aumento del PIB, especialmente el subsector de la construcción residencial. Este indicador muestra lo que ha significado el sector de la construcción de viviendas en la economía española durante estos años, en RODRIGUEZ, J. y FELLINGER, E (2007): El mercado de la vivienda en España. Previsiones 2007-2009, Universidad de Alcalá, disponible en <http://www.vivienda.es/es/xls/estadisticas/ENCUESTAS/PREVISIONES.pdf>

Con el inicio de la actual crisis financiera a partir de 2007-2008, se intensificaron las llamadas de atención desde diferentes instancias, que señalaban la urgente necesidad de cambio en el modelo productivo y, por tanto, del modelo de crecimiento y de las políticas que han impulsado dicho crecimiento. Sin embargo, también advierten que, sin *cambios en el Urbanismo* será difícil el cambio en la estructura productiva hacia una economía más diversificada (RODRÍGUEZ, J., 2009; NAREDO, J.M., 2009)<sup>2</sup>, pues desde el planeamiento urbano se determinan los usos del suelo, los destinados a la construcción de nuevas viviendas como a las otras actividades productivas industriales y agrícolas. Y, aunque se sugieren modificar las políticas urbanísticas, se añade que no únicamente, pues como se advierte en el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico español (2010, p.10)<sup>3</sup>, quedan involucradas otras políticas como las financieras y fiscales, estrechamente relacionadas con las políticas de vivienda.

Recientemente, la Ley estatal 8/2007 de Suelo se promulgó para hacer frente al impacto urbano-territorial del reciente modelo de *crecimiento desarrollista* y con el propósito de orientar los nuevos modelos hacia el *crecimiento sostenible*. Completa este nuevo marco normativo la Ley 2/2011 de Economía Sostenible, que tiene por objetivo modernizar la economía española cambiando el modelo productivo, principalmente en tres sectores: financiero, empresarial y medioambiente. En el relacionado con la vivienda se plantea un nuevo modelo haciendo que se destine el

---

<sup>2</sup> NAREDO, José Manuel (2008): El aterrizaje inmobiliario. El boom inmobiliario en España y sus consecuencias, en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n35/ajnar2.html>

-RODRÍGUEZ, Julio (2009): "Difícil cambio de modelo productivo sin cambios en el Urbanismo", en *El Siglo*, 14 de diciembre 2009, disponible en <http://julroddop.blogspot.com/2009/12/difcil-cambio-de-modelo-productivo-sin.html>

<sup>3</sup> FARIÑA, José y NAREDO, J. M. (Dir.) (2010): Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español, Ministerio de Vivienda, Madrid, 2010

35% de inversión inmobiliaria a la rehabilitación, e incrementar el alquiler hasta un 20%. Estos mismos objetivos son los que se definieron en el último Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

En este contexto, surgen las siguientes preguntas: ¿qué características ha tenido el Urbanismo que es “necesario cambiar”? ¿Qué relación instrumental existe entre el planeamiento urbanístico y las políticas económicas? El diseño e implementación de dichas políticas, ¿cómo han influido en el proceso de producción de viviendas y en el crecimiento urbano-territorial? Esta ponencia aborda estas cuestiones partiendo de la realidad actual y buscando respuestas desde el análisis y la comprensión de la dimensión físico-espacial de las políticas económicas.

## **2. El sector residencial en España: rasgos diferenciales y proceso de ajuste**

Algunas cifras de la realidad actual nos pueden ayudar a conocer los rasgos diferenciales que caracterizan al sector inmobiliario español en esta situación de crisis y comprender el proceso de ajuste a que está sometido recientemente con motivo de la crisis económica-financiera.

### **2.1. Stock de viviendas nuevas sin vender**

A partir de la segunda mitad de 2007 la caída de la demanda de vivienda nueva aumentó las diferencias entre las viviendas terminadas (oferta) y las viviendas vendidas (demanda). Desde ese momento, el stock acumulado de viviendas terminadas no vendidas ha ido creciendo: según los datos ofrecidos por el Ministerio

de Fomento observamos el incremento, desde las 413.642 unidades en 2007, hasta las 680.000 unidades al finalizar 2011.

Sin embargo, estas cifras muestran grandes diferencias según otras fuentes. Por ejemplo, según un informe presentado por el Servicio de Estudios de Catalunya Caixa<sup>4</sup>, dirigido por Josep Oliver Alonso, el stock era de 818.000 unidades en septiembre de 2011, lo que representa un 3,2% del parque total. Por otro lado, el arquitecto y economista Ricardo Vergés, estima que las viviendas sin vender superaban los 2,3 millones a mediados de 2010; esa diferencia la explica con las viviendas que estarían en construcción, ya sea en actividad o paralizadas. También añade que “si todas las viviendas del actual stock acabaran terminándose o vendiéndose a precios correspondientes a las tasaciones con las que se consiguieron los préstamos para promoverlas, se recuperarían alrededor de 450.000 millones de euros, casi exactamente el importe de toda la deuda de nuestros bancos con las entidades europeas”<sup>5</sup>.

La distribución territorial del stock muestra cómo se concentra la mayor cantidad en el litoral mediterráneo: Comunidad Valenciana con 210.000 viviendas nuevas pendientes de venta (un 25,6% de todo el parque en 2011), seguida de Andalucía con casi 137.000 (un 16%) y Cataluña con 107.000 (13,1%). La elevada concentración en el Mediterráneo se amplía al considerar Murcia e Islas Baleares,

---

<sup>4</sup> Servicio de Estudios de Catalunya Caixa (2012): Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España, p. 17-30, disponible en [http://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Documentos/Inmobiliari\\_enero\\_2012.pdf](http://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Documentos/Inmobiliari_enero_2012.pdf)

<sup>5</sup> VERGÉS, Ricardo (2011): “La información asimétrica en el sector inmobiliario español (2). Crisis y stocks”, en *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción*, pp.52-59, disponible en <http://www.observatorioinmobiliario.es/Revista/n48/>

con 52.000 y 12.000 viviendas respectivamente. La suma corresponde a un total de 518.000 viviendas, es decir, el 63,3% del stock. En el interior de la península se concentra el stock en Madrid y una de sus provincias limítrofes, Toledo, con una participación del 11,5% respecto del total. Esto significa que los principales focos de obra nueva en España se centran en Madrid y su periferia, y en la costa mediterránea. En este último caso se explica por el gran peso de las segundas residencias y apartamentos turísticos.

Las entidades bancarias cuentan con un importante stock de viviendas, y aunque no se han publicado datos oficiales, a partir de la información en los balances ofrecidos se calcula que siete bancos, de los más representativos (Bankia, Santander, Banesto, Catalunya Caixa, BBVA, Banca Cívica y Caixa Bank), pueden tener cerca del 13% del stock total, en torno a 88.000 viviendas sin vender<sup>6</sup>. Ante la necesidad urgente de dar salida a estas viviendas han comenzado a partir de este año a bajar los precios aplicando elevados descuentos, lo que se ha visto reflejado en la reciente caída de precios en casi todas las regiones españolas.

## **2.2. Ajuste de los precios de las viviendas**

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de la vivienda cayó un 11,2% en tasa anual en el último trimestre de 2011. Se trata de la bajada más elevada de la serie histórica, iniciada en 2007. Los mayores retrocesos se han producido en Cataluña y Madrid, con descensos del 15,7% y del 14,3% en tasa

---

<sup>6</sup> MOLINA, Carlos (2012): "Los descuentos de la banca para dar salida a sus pisos desploman los precios", en *Cinco Días*, (16/03/2012), disponible en [http://www.cincodias.com/articulo/economia/descuentos-banca-dar-salida-pisos-desploman-precios/20120316cdscdieco\\_3/](http://www.cincodias.com/articulo/economia/descuentos-banca-dar-salida-pisos-desploman-precios/20120316cdscdieco_3/)

anual. Si consideramos la variación de los precios desde que se inició la crisis económica en 2007, el precio medio de la vivienda ha caído en España un 18,6%, un descenso que se aceleró en el caso de Madrid hasta el 27,6% y en el de Cataluña, hasta el 30,5%. El ajuste en los precios de las viviendas está siendo diferente según las regiones. En este sentido, son los municipios situados en el litoral mediterráneo los que han experimentado caídas cercanas al 30%, e incluso superiores: por ejemplo, del 40% en Marbella (en Andalucía) y del 49% en Calpe (Comunidad Valenciana) y Menorca (Islas Baleares)<sup>7</sup>. Territorialmente, coinciden con los stocks máximos de vivienda que las cifras anteriores mostraban.

La bajada de los precios de vivienda ha sido un argumento con el que se pretende explicar el equilibrio entre la oferta y la demanda al que se acerca el mercado inmobiliario español. Así se plantea en el exterior con la finalidad de encontrar inversores extranjeros que compren viviendas en España. Esta es una de las medidas que el Ministerio de Fomento comenzó a desarrollar a principios de 2011 para dar salida al stock de viviendas sin vender e impulsar el mercado inmobiliario. En mayo se inauguró una ronda informativa internacional en Londres con esta finalidad, posteriormente fue en París, y se continuó en busca de potenciales inversores en Alemania, Rusia y Suecia.

### **2.3. Concentración de la propiedad del suelo**

Durante el boom inmobiliario, empresas promotoras, constructoras y particulares compraron grandes extensiones de terreno para continuar construyendo viviendas,

---

<sup>7</sup> Datos tomados de la presentación del Ministerio de Fomento (2012) para inversores extranjeros sobre "El ajuste del sector inmobiliario español"

que se han visto frenadas con la crisis financiera. Generalmente, el dinero invertido en aumentar la reserva de suelo era prestado, por lo cual, en la actualidad se encuentran con un stock de suelo sin uso a corto plazo, por la falta de financiación para la construcción, sin salida en el mercado por falta de compradores potenciales, y una deuda que aumenta con los intereses. Alrededor de 40 millones de metros cuadrados de suelo es la superficie total que sumarían las propiedades de suelo de sólo cinco de las grandes inmobiliarias del país: Colonial, Martinsa Fadesa, Metrovacesa, Realia y Reyal Urbis.

Según los datos del Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España, elaborado por el anterior Ministerio de Vivienda, sobre la estructura de la propiedad del suelo, se encuentran los mayores propietarios de terrenos en las provincias de Murcia, Madrid y Gran Canaria. Murcia es la provincia en la que más se concentra la propiedad de suelo edificable: una sola persona física es propietaria de 4.690.000 metros cuadrados, en cinco parcelas urbanas sin edificar, y una sociedad es propietaria de 39 parcelas de suelo urbano que ocupan una extensión de 3.179.000 metros cuadrados, además de otro tanto en suelo rústico.

En Madrid existe un particular que es propietario de seis parcelas urbanas con un total de 1,5 millones de metros cuadrados. También hay una empresa que posee 3,1 millones de metros cuadrados urbanizables, además de otros casi 4 millones de metros cuadrados de suelo rústico. En la isla de Gran Canaria se registraron 1,2 millones de metros cuadrados a nombre una sola persona, divididos en cuatro parcelas. Sin embargo, en la provincia de Barcelona se puede percibir cómo la

propiedad del suelo está más repartida: el mayor propietario posee la superficie de 381.000 metros cuadrados distribuidos en 260 parcelas urbanas.

#### **2.4. Desahucios hipotecarios**

Este aspecto es el más alarmante de la crisis por la cantidad de familias afectadas. Al no poder hacer el pago de las hipotecas debido a situaciones de desempleo (ascienden a cinco millones de desempleados) o por subida de las cuotas, se ven forzadas por las entidades bancarias a desalojar las viviendas. Sólo en el primer trimestre de 2012 se registraron 18.424 según el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Sin embargo, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) completa esta cifra con otros 28.135 desahucios más al considerar los ordenados por juzgados de primera instancia en localidades en los que no existen servicios comunes de notificaciones y, por tanto, no se encuentran incluidos en las cifras ofrecidas por CGPJ. Esto quiere decir, que suman un total de 46.559 desalojos sólo durante los tres primeros meses de 2012, una media de 517 cada día<sup>8</sup>.

Según los datos de la PAH el total desde 2008 ascenderían a cerca de 400.000 desalojos en España, aunque según la cifras publicadas por CGPJ se calculaban 185.140. En la lista de ejecuciones hipotecarias por impago se encuentra en primer lugar Andalucía (72.900) seguida por Cataluña (70.663) y la Comunidad Valenciana (69.951). Las provincias más afectadas son Barcelona (41.731), Madrid (40.123) y Alicante (32.228).

---

<sup>8</sup> Datos publicados por Plataforma Afectados por la Hipoteca, 23 julio 2012, <http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com/>



El número de familias afectadas por procedimientos de desahucio por impago de hipoteca asciende a 374.230, entre ellas se encuentran las formadas por inmigrantes que se ven incapaces de afrontar el pago de sus hipotecas. Entre los extranjeros, los ecuatorianos son los más numerosos. Según datos ofrecidos por la Coordinadora Nacional de Ecuatorianos en España, solo en Madrid existen entre 60.000-80.000 inmigrantes ecuatorianos al borde del desahucio, y muchos de ellos ya han regresado a su país sin hacer frente a la deuda. Para poder afrontar estas situaciones, el Congreso de los Diputados aprobó en marzo 2012 el “Código de Buenas Prácticas Bancarias” para evitar los desahucios por impago, comprometiendo a las entidades a facilitar el pago de los préstamos hipotecarios, incluyendo, como última solución, la dación en pago.

### **3. Liberalización económica: impactos sociales y urbano-territoriales**

Las cifras anteriores muestran un panorama ciertamente preocupante, no sólo para el sector residencial, sino para todo el país que se ve afectado por la prolongada crisis financiera, y contrasta fuertemente con el crecimiento sostenido que caracterizó la etapa anterior del ciclo. En 1996, con la llegada de José María Aznar a la presidencia, el Partido Popular inicia su gobierno introduciendo una nueva política con el objetivo de reducir el peso del Estado y dar más protagonismo a la empresa privada, por medio de un doble proceso: *privatización* del sector público empresarial (reformas estructurales) y *liberalización* de los sectores regulados o monopolísticos. De esta manera, los objetivos de política económica se orientan a cumplir unos criterios de convergencia exigidos para la incorporación de España en la Unión

Económica Monetaria (UEM): reducir déficit público y estabilización presupuestaria; sostenimiento del crecimiento equilibrado y aumento del empleo.

La evolución del sistema financiero se caracterizó por una mayor oferta de créditos hipotecarios y tipos de interés mucho más bajos, lo que provocó, junto a otros factores demográficos, un fuerte aumento de la demanda de viviendas. Sin embargo, las fuertes subidas de los precios de las viviendas en 1998 y 1999 (inicio del segundo boom inmobiliario), aunque compensados por los bajos tipos de interés, generó un grave problema de accesibilidad, especialmente a los hogares de nueva creación, necesitadas de ayudas públicas.

El nuevo gobierno había atribuido a la vivienda un notable protagonismo desde el principio, reforzando las ayudas indirectas (fiscales) frente a las ayudas directas (préstamos, subsidios y subvenciones), con una doble finalidad: facilitar el acceso a la vivienda y fomentar sector de la construcción. Esta preocupación por fomentar la actividad constructora tenía como principal objetivo mantener un nivel adecuado de actividad del sector residencial con el fin de generar empleo, pues la tasa de desempleo era muy alta en ese momento.

### **3.1. Liberalización del mercado de suelo**

Con el Real Decreto 5/1996, de 7 junio, sobre *medidas liberalizadoras* en materia de Suelo y Colegios Profesionales se pretende introducir una reforma de carácter estructural para ampliar el mercado de suelo. Supuso un cambio de modelo en políticas de suelo: evitar la intervención estatal e introducir la flexibilización en el mercado inmobiliario. Con esta normativa se suprimió la distinción entre suelo

urbanizable programado y no programado, por entender que la idea de la programación a cuatro años limitaba y rigidizaba el planeamiento, y reducía las cesiones urbanísticas al 10%. El proceso culminó con la reforma de la Ley del Suelo en 1998, resultado de estas políticas de máxima liberalización del valor del suelo, cantidad, gestión, etc., en la que todo el suelo de un municipio es susceptible de ser urbanizado, excepto el que se delimite como protegido por sus cualidades paisajísticas y ambientales, o no se considere óptimo para el desarrollo urbanístico.

Liberalización del suelo urbanizable conlleva a la expansión desmesurada de la ciudad y, por tanto, inversión en infraestructuras para favorecer la accesibilidad a las nuevas zonas urbanas. Los precios, en contra de todas las justificaciones enunciadas para la liberalización y la flexibilización del sistema, no pararon de subir tanto para el suelo como para la vivienda. La solución a ello era seguir liberalizando, con nuevas medidas de carácter “urgente”, como se indica en la Ley 4/2000 de 23 de junio y la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de Medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes.

### **3.2. Impactos sociales**

España acortó la distancia en lo que se refiere al producto interior bruto (PIB) con respecto a los otros países integrantes de la Unión Europea. El crecimiento medio anual del PIB per cápita español fue un 0,5 % superior a la media comunitaria entre 1995 y 2006. Respecto al sector de la construcción, éste creció un 12% en el año 2006, con una subida acumulada entre 1995-2006 del 290%, y generando el 12% del empleo total en España, según las cifras ofrecidas por el Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE, 2009).

A pesar del incremento de la oferta, con cantidades muy superiores al número de hogares, se ha visto la incapacidad del mercado para responder a todas las necesidades de vivienda, pues sigue existiendo demanda insatisfecha (en particular la que supone el primer acceso a la vivienda). El desfase entre salarios-precios de vivienda, conlleva a esfuerzos excesivos (en algunas ciudades superando el 50%) y origina graves problema de accesibilidad, ya que las rentas disponibles de las familias pierden efectividad en su poder adquisitivo. Observar algunos indicadores de crecimiento nos puede ayudar a comprender ciertos desequilibrios: por ejemplo, entre 2001-2003, mientras la población presentaba una tasa de crecimiento de 19%, la de viviendas era de 65%, y la del precio de las viviendas era de 327%.

El año de mayor cantidad de viviendas a construir fue 2006, con un total de 750.998 viviendas, de las cuales 664.924 correspondían a vivienda libre (el 88,5%) y sólo 86.074 a vivienda protegida, es decir que cuentan con ayudas públicas (11,5%). La mayoría de las viviendas salen para la venta, incluidas las protegidas (con la ventaja de que el precio es casi la tercera parte de la vivienda libre), y que después de un cierto tiempo entran al mercado de vivienda libre. El alquiler se ha visto relegado en relación con la compra, al no recibir beneficios fiscales, por lo que se ha visto reducido generando problemas en el funcionamiento del mercado.

Luis de Guindos (2005)<sup>9</sup>, aun reconociendo los beneficios de la incorporación de España en la Unión Económica y Monetaria, descubría desequilibrios en la economía española ante la nueva política monetaria. El primer desequilibrio que

---

<sup>9</sup> GUINDOS, Luis de (2005): "La política económica española en la zona euro. La importancia de las reformas económicas" en *Información Comercial Económica ICE, Revista de Economía*, N° 826, pp. 115-123

señalaba hacía referencia al *intenso aumento del endeudamiento* de las familias españolas, que fundamentalmente se había utilizado para adquirir vivienda. Las correcciones sugeridas para hacer frente a dicho desequilibrio debían centrarse en la política fiscal, por ejemplo equilibrando incentivos para la inversión, pues habían estado polarizados a favor del sector vivienda.

### **3.3. Impactos urbano-territoriales**

Según el Ministerio de Fomento y del INE, en el período 1998-2006 se iniciaron 4.331.300 viviendas (71.004 hectáreas), de las cuales, el 80% se comenzaron a construir a partir de 2000. El aumento de la ocupación del suelo en España, aproximadamente un 30%, entre 1987-2000, contrasta con el aumento de población en el mismo período, en torno al 5%. A partir de los datos del Proyecto CORINE Land Cover (1987-2000 y 2000-2005)<sup>10</sup>, se advierten los riesgos de insostenibilidad de los procesos de “artificialización del suelo”, que han sido resultado del “*frenético ritmo constructor*” y del “*desarrollo urbanístico desenfrenado*” (utilizando los mismos términos empleados en dicho proyecto), con especial contundencia en Madrid y en el litoral mediterráneo.

Otro aspecto a considerar es la elevada cantidad de *viviendas vacías*: la información del Censo de 2001 mostraba 6,7 millones de viviendas no principales (secundarias y vacías) de las cuales 3,1 millones de viviendas se consideraban vacías, representando el 14,8% del total de las viviendas familiares (porcentaje muy por encima del stock técnico conveniente de 3-5%). El anterior Ministerio de Vivienda completaba este dato con la información sobre el incremento de otras 655.568

---

<sup>10</sup> Proyecto CORINE (Coordination of Information on the Environment) Land Cover está dirigido y gestionado por la Agencia Europea del Medio Ambiente. Ver <http://reports.eea.europa.eu/COR0-landcover/en>

viviendas no principales durante el intervalo 2001-2006, concentradas en las regiones de Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid, representando el 56,4% de las viviendas desocupadas.

#### **4. Conclusiones**

Una primera conclusión que se evidencia es cómo la “desregulación y liberalización del suelo” no produce por sí misma la bajada de los precios del suelo, ya que estos no tienen su causa directa en el intervencionismo o no del Estado en el urbanismo. La Ley del Suelo de 1998, y las sucesivas reformas, hicieron posible la disponibilidad de una gran cantidad de suelo urbanizable lo que permitió unos máximos en la producción residencial en los años 2004-2006. Sin embargo, los precios de las viviendas y del suelo no bajaron, sino que continuaban elevándose, generando graves problemas de accesibilidad. Además, el concepto urbanístico de la vivienda se vio reducido a ser el “*producto final*” de la ordenación urbana y territorial. A partir de ese momento la mayoría de los municipios redactaron sus planes generales de ordenación urbana clasificando suelo urbanizable al “límite de su capacidad”, independiente de sus necesidades reales de crecimiento, dando prioridad a la construcción residencial frente a las actividades productivas.

Conviene recordar que la reforma del urbanismo español hacia una mayor liberalización se vio precedida y acompañada de “otras reformas económicas” como de las políticas monetarias, la reforma fiscal y financiera. El *concepto de vivienda* que ha prevalecido en estas reformas es el de vivienda como mercancía o “*bien de inversión*”, relegando así, el de vivienda como un bien necesario o “*bien de uso*”. El principal problema es que han sido las políticas las que han contribuido a fomentar el

papel de la vivienda como activo financiero, en perjuicio de su función para cubrir una necesidad vital, y sin considerar límites en la ocupación del territorio.

Otro aspecto a señalar es cómo en contextos desregularizadores y liberalizadores, los objetivos sociales y territoriales tienden a ser olvidados frente a los factores de eficiencia económica. Y cuando se produce *choque de objetivos*, los *instrumentos* de política que prevalecen sobre los otros, son los que inciden directamente en la iniciativa privada: los instrumentos que regulan el sistema financiero y la fiscalidad inmobiliaria. Lo anterior supone la importancia de considerar un cambio en el fundamento de estas políticas, de tal manera, que su objetivo prioritario no sea, únicamente, el incremento de la actividad económica, sino la garantía del alojamiento y la integración de los grupos más desfavorecidos, superando la fragmentación y segregación espacial.

## Referencias bibliográficas

-BORGIA, Sofía (2010): El derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de reforma, Dykinson S.L., Madrid

-FARIÑA, J. y NAREDO, J. M. (Dir.) (2010): Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español, Ministerio de Vivienda, Madrid

-GUINDOS, Luis de (2005): "La política económica española en la zona euro. La importancia de las reformas económicas" en *ICE, Revista de Economía*, N° 826, pp. 115-123

-NAREDO, José Manuel (2008): El aterrizaje inmobiliario. El boom inmobiliario en España y sus consecuencias, en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n35/ajnar2.html>

-RODRIGUEZ, J. y FELLINGER, E (2007): El mercado de la vivienda en España. Previsiones 2007-2009, Universidad de Alcalá, Madrid

-RODRÍGUEZ, Julio (2009): "Difícil cambio de modelo productivo sin cambios en el Urbanismo", en *El Siglo*, 14 de diciembre 2009

-SERVICIO DE ESTUDIOS DE CATALUNYA CAIXA (2012): Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España, disponible en [http://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Documentos/Inmobiliari\\_enero\\_2012.pdf](http://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Documentos/Inmobiliari_enero_2012.pdf)

-VERGÉS, Ricardo (2011): "La información asimétrica en el sector inmobiliario español (2). Crisis y stocks", en *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción*, pp.52-59, disponible en <http://www.observatorioinmobiliario.es/Revista/n48/>